

小規模宅地等の特例（特定居住用宅地等）の要件・必要書類チェックリスト

制度のあらまし・限度面積と減額割合・申告が必要なこと・期限のメモ

1 小規模宅地等の特例とは 国税庁 タックスアンサー No.4124

小規模宅地等の特例は、相続や遺贈で取得した財産のうち、相続開始の直前に被相続人等（被相続人、または被相続人と生計を一にしていた親族）の事業や居住に使われていた宅地等のうち一定のものについて、一定の面積までの部分（小規模宅地等）を、相続税の課税価格に算入する価額の計算上、区分ごとの割合で減額する制度です。

- 「宅地等のうち一定のもの」は、建物または構築物の敷地に使われている宅地等（農地と採草放牧地を除く）で、棚卸資産やこれに準ずる資産は除かれます。
- 宅地等のうちに被相続人等の事業用・居住用以外に使われていた部分がある場合は、事業用・居住用に使われていた部分だけが特例の対象です。
- 相続時精算課税に係る贈与で取得した宅地等には、この特例を適用できません。個人の事業用資産の納税猶予に関係する一定の特定事業用宅地等にも適用できません。

2 区分ごとの限度面積と減額される割合 国税庁「相続税の申告のしかた（令和8年分用）」16ページ

区分	相続開始の直前の宅地等の利用区分	該当する宅地等	限度面積	減額される割合
①	被相続人等の事業用の宅地等（貸付事業以外の事業用）	特定事業用宅地等	400㎡	80%
②	一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業（貸付事業を除く）用の宅地等	特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%
③	一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業（貸付事業を除く）用の宅地等	貸付事業用宅地等	200㎡	50%
④	一定の法人に貸し付けられ、その法人の貸付事業用の宅地等	貸付事業用宅地等	200㎡	50%
⑤	被相続人等の貸付事業用の宅地等	貸付事業用宅地等	200㎡	50%
⑥	被相続人等の居住用の宅地等	特定居住用宅地等	330㎡	80%

- 貸付事業用宅地等（③④⑤）を選ばない場合は、特定事業用等宅地等（①+②）が400㎡以下、特定居住用宅地等（⑥）が330㎡以下で、両方を選べると合計730㎡までです。
- 貸付事業用宅地等（③④⑤）を選ぶ場合は、国税庁の算式「 $(①+②) \times 200/400 + ⑥ \times 200/330 + (③+④+⑤) \leq 200㎡$ 」で限度面積を判定します。
- 特例を適用する宅地等が配偶者居住権の目的となっている建物の敷地などの場合は、面積の計算方法に国税庁の注記があります（No.4124の（注））。
- 国税庁は例として、被相続人の居住用の宅地を配偶者が取得した場合、その宅地のうち330㎡までの部分について評価額の80%が減額されると説明しています。（同14ページのQ&A）

3 申告と手続き 国税庁「相続税の申告のしかた」2・20ページ、No.4205・No.4208

特例を使って基礎控除額以下になる場合も、相続税の申告が必要

- 小規模宅地等の特例などを適用することで課税価格の合計額が遺産に係る基礎控除額以下になる場合も、相続税の申告が必要です。
- 国税庁 No.4205では、申告が必要かどうかを判定する「財産の価額の合計額」は、小規模宅地等の特例などを適用しない場合の課税価格の合計額だと説明しています。

- 特例を受けるには、相続税の申告書に特例の適用を受けようとする旨を記載し、小規模宅地等に係る計算の明細書や遺産分割協議書の写しなど一定の書類を添付します。
- 特例の対象となり得る宅地等などを取得した相続人等が2人以上いる場合は、特例を受ける宅地等の選択について全員が同意し、原則として相続税の申告期限までに分割されている必要があります。
- 遺産が分割されていなくても申告期限は延びず、分割されていない状態の申告では小規模宅地等の特例を適用できません。
- 申告期限後3年以内に分割された場合など（原則として申告期限から3年以内の分割）は、修正申告または更正の請求で特例の適用を受けられます（国税庁「相続税の申告のしかた（令和8年分用）」20ページ・No.4208）。更正の請求ができるのは、分割のあったことを知った日の翌日から4か月以内です（No.4208）。申告期限内に分割できない場合は「申告期限後3年以内の分割見込書」を出します（同74ページ）。

相続税の申告と納税は、被相続人が死亡したことを知った日（通常は死亡の日）の翌日から10か月以内に、被相続人の住所地を所轄する税務署に対して行います（被相続人の死亡の時の住所が日本国内にある場合）。

亡くなった日（死亡を知った日）
年 月 日

申告と納税の期限（10か月以内）
年 月 日

提出先（被相続人の住所地の税務署）
税務署

税務署の所在地（国税庁）：<https://www.nta.go.jp/about/organization/access/map.htm>

小規模宅地等の特例（特定居住用宅地等）の要件・必要書類チェックリスト

特定居住用宅地等の取得者ごとの要件・老人ホームに入所していた場合・空き家の特例との違い・相談先

ふれあいの丘
生前整理支援センター
2 / 3

4 特定居住用宅地等の要件(取得した人ごと) 国税庁 No.4124・「相続税の申告のしかた」18～19ページ

特定居住用宅地等は、相続開始の直前に被相続人等の居住に使われていた宅地等で、区分ごとの要件に該当する被相続人の親族が相続または遺贈で取得したものです(要件に該当する親族が取得した持分の割合に応ずる部分に限られます)。要件は国税庁の表の文言のとおりです。チェック欄は、国税庁の要件を読んで確かめた印に使ってください(当てはまるかどうかの判定欄ではありません)。

取得者	取得者ごとの要件(国税庁の表のとおり)
区分① 被相続人の居住の用に供されていた宅地等	
☐ 被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
☐ 被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物に居住していた親族	相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物に居住し、かつ、その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること。
☐ 配偶者・一棟の建物に居住していた親族以外の親族	次の(1)から(6)の要件を全て満たすこと。 (1) 居住制限納税義務者または非居住制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者ではないこと。 (2) 被相続人に配偶者がいないこと。 (3) 相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた被相続人の相続人(相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人)がいないこと。 (4) 相続開始前3年以内に日本国内にある取得者、取得者の配偶者、取得者の三親等内の親族または取得者と特別の関係がある一定の法人が所有する家屋(相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除きます。)に居住したことがないこと。 (5) 相続開始時に、取得者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時点においても所有していたことがないこと。 (6) その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること。
区分② 被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等	
☐ 被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
☐ 被相続人と生計を一にしていた親族	相続開始前から相続税の申告期限まで引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

- ・ 居住に使われていた宅地等が2以上ある場合は、主としてその居住に使っていた一の宅地等に限られます。
- ・ 「被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物に居住していた親族」は、建物が区分所有建物である旨の登記がされている建物なら被相続人の居住部分に、それ以外の建物なら被相続人または親族の居住部分に住んでいた親族をいいます。

5 老人ホームなどに入所していた場合 国税庁 No.4124(注1)

- ・ 養護老人ホームへの入所など一定の事由で相続開始の直前に被相続人が住んでいなかった宅地等も、住まなくなる直前の被相続人の居住の用に含まれます。ただし、住まなくなった後に事業用にした場合や、新たに被相続人等以外の人が住むようになった場合は除かれます。
- ・ 一定の事由の(1):要介護認定・要支援認定を受けていた(または介護保険法施行規則第140条の62の4第2号に該当していた)被相続人が、認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居・養護老人ホーム・特別養護老人ホーム・軽費老人ホーム・有料老人ホーム、介護老人保健施設・介護医療院、サービス付き高齢者向け住宅(有料老人ホームを除く)に入居・入所していたこと。
- ・ 一定の事由の(2):障害支援区分の認定を受けていた被相続人が、障害者支援施設(施設入所支援が行われるものに限る)または共同生活援助を行う住居に入所・入居していたこと。

空き家の3,000万円特別控除とは別の制度

- ・ 空き家の3,000万円特別控除(国税庁 No.3306「被相続人の居住用財産(空き家)を売ったときの特例」)の対象税目は所得税(譲渡所得)で、小規模宅地等の特例(No.4124)の対象税目は相続税です。
- ・ No.3306の特例を受けるには、一定の書類を添えて確定申告をすることが必要です。小規模宅地等の特例は、相続税の申告書に記載し書類を添付して受けます。

当てはまるかどうかは、税務署か税理士に確かめる

「居住制限納税義務者」「特別の関係がある一定の法人」などの用語の意味は、国税庁 No.4124 の注記にあります。ご家族のケースが要件に当てはまるかどうか、どの宅地を選ぶか、減額される金額や税額は、被相続人の住所地の税務署か税理士に確認してください。

- ・ 申告のための具体的な計算方法などについて税務署で面接による個別相談を希望する場合は、事前予約制です。
- ・ 国税庁は、税理士等を探す場合は日本税理士会連合会の「税理士情報検索サイト」で検索できると案内し、税理士等でないのに税理士業務を行う「ニセ税理士」に注意するよう呼びかけています。

国税庁 No.4124: <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4124.htm> / 税理士情報検索サイト: <https://www.zeirishikensaku.jp/>

小規模宅地等の特例（特定居住用宅地等）の要件・必要書類チェックリスト

添付書類チェックリスト・申告書の付表

6 添付書類チェックリスト 国税庁「相続税の申告のしかた」74ページ

国税庁は、小規模宅地等の特例の適用を受ける場合は共通の①～④の書類を出すとともに、特例を受ける宅地等の区分(⑤～⑧)に応じた書類を出すよう案内しています。重複する書類は重ねて出す必要はありません。

全員共通(国税庁の①～④)	
☐	被相続人の全ての相続人を明らかにする戸籍の謄本(相続開始の日から10日を経過した日以後に作成されたもの)、図形式の法定相続情報一覧図の写し(子の続柄が実子が養子か分かるもの)、またはそれらをコピー機で複写したもののいずれか。被相続人に養子がいる場合は、その養子の戸籍の謄本か抄本も必要です。
☐	遺言書の写し、または遺産分割協議書の写し。
☐	相続人全員の印鑑証明書(遺産分割協議書に押印したもの)。
☐	申告期限内に分割ができない場合は、申告期限後3年以内の分割見込書。
特定居住用宅地等:一棟の建物に居住していた親族・生計を一にしていた親族が受ける場合	
☐	特例の適用を受ける宅地等を自己の居住の用に供していることを明らかにする書類(特例の適用を受ける人がマイナンバーを有する場合は提出不要)。配偶者が受ける場合はこの書類の対象外です。
特定居住用宅地等:配偶者・一棟の建物に居住していた親族以外の親族(国税庁の要件表①の3)が受ける場合	
☐	相続開始前3年以内における住所または居所を明らかにする書類(特例の適用を受ける人がマイナンバーを有する場合は提出不要)。
☐	相続開始前3年以内に住んでいた家屋が、自己・自己の配偶者・三親等内の親族・特別の関係がある一定の法人の所有する家屋以外の家屋である旨を証する書類。
☐	相続開始の時に自己が住んでいる家屋を、相続開始前のいずれの時点においても所有していたことがないことを証する書類。
特定居住用宅地等:被相続人が老人ホームに入所していたなど一定の事由がある場合	
☐	被相続人の戸籍の附票の写し(相続開始の日以後に作成されたもの)。
☐	介護保険の被保険者証の写しや障害福祉サービス受給者証の写しなど、被相続人が要介護認定・要支援認定や障害支援区分の認定などを受けていたことを明らかにする書類。介護保険の被保険者証の写しは、保険者番号と被保険者番号の部分を復元できない程度に塗り潰します。
☐	施設への入所時の契約書の写しなど、被相続人が相続開始の直前に入居・入所していた住居や施設の名称・所在地と、その種類(有料老人ホーム・介護老人保健施設・サービス付き高齢者向け住宅など)を明らかにする書類。
ほかの区分(特定事業用・特定同族会社事業用・貸付事業用)	
☐	特定事業用宅地等:一定の郵便局舎の敷地の場合は、総務大臣が交付した証明書。
☐	特定同族会社事業用宅地等:特例の対象となる法人の定款の写し(相続開始の時に効力を有するもの)と、発行済株式の総数などを記載した書類(その法人が証明したもの)。
☐	貸付事業用宅地等:相続開始前3年以内に新たに貸付事業に使われたものであるときは、被相続人等が相続開始の日まで3年を超えて特定貸付事業を行っていたことを明らかにする書類。

申告書に記載したマイナンバーの本人確認書類(番号確認書類と身元確認書類)の写しも添付します。e-Taxで申告する場合は、提示も写しの提出も要りません。添付書類は機械で読み取るため、のりづけをせず、複数枚のときはクリップ等で留めます。

7 申告書の付表 国税庁「相続税の申告書等の様式一覧(令和8年分用)」

表番号	表及び付表名(国税庁の様式一覧のとおり)	一般用
☐ 第11・11の2表の付表1	小規模宅地等についての課税価格の計算明細書	○
☐ 第11・11の2表の付表1(続)	小規模宅地等についての課税価格の計算明細書(続)	○
☐ 第11・11の2表の付表1(別表1)	小規模宅地等についての課税価格の計算明細書(別表1)	○
☐ 第11・11の2表の付表1(別表1の2)	小規模宅地等についての課税価格の計算明細書(別表1の2)	
☐ 第11・11の2表の付表1(別表2)	特定事業用宅地等についての事業規模の判定明細	
☐ 第11・11の2表の付表2	小規模宅地等の特例、特定計画山林の特例又は個人の事業用資産の納税猶予の適用にあたっての同意及び特定計画山林についての課税価格の計算明細書	

国税庁「相続税の申告のしかた(令和8年分用)」では、小規模宅地等の特例の欄に、申告書第11・11の2表の付表1、1(続)、1(別表1)、1(別表1の2)、1(別表2)を参照先として挙げ、記載例を64～66ページに載せています。

様式一覧(令和8年分用):<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/sozoku-zoyo/annai/r08.htm>